



JIATING FANGCHAN
FALÜ WENTI 50JIANG

家庭房产

法律问题50讲

廣東省出版集團
廣東人民出版社

家庭房产

法律问题50讲

JIATING FANGCHAN

FALÜ WENTI 50JIANG

◎ 苏钥严 著



廣東省出版集團
廣東人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

家庭房产法律问题 50 讲 / 苏钥严著. —广州: 广东经济出版社, 2012. 2

ISBN 978—7—5454—1156—0

I. ①家… II. ①苏… III. ① 房地产法—基本知识—中国
IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 005459 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	佛山市浩文彩色印刷有限公司 (南海区狮山科技工业园 A 区)
开本	889 毫米×1194 毫米 1/32
印张	6.75
字数	94 000 字
版次	2012 年 2 月第 1 版
印次	2012 年 2 月第 1 次
印数	1~6 000 册
书号	ISBN 978—7—5454—1156—0
定价	15.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

邮购电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

· 版权所有 翻印必究 ·

作者简介

苏钥严，男，1942 年出生，汉族，广州市白云区人，中国共产党党员，早年毕业于北京师范大学，现为广东纵横天正律师事务所律师、合伙人。

1981 年起在广州市公证处工作。1984 年任广州市公证处副主任、公证员；1985—1992 年任广州市公证处主任、公证员；1987—1992 年兼任广州市司法局公证管理处处长；1992—2001 年先后任广州市司法局副局长、党委副书记，兼任广州市普法办公室主任；1993 年起先后在广州市第二对外经济律师事务所、广州市国际经济贸易律师事务所、广州市商务房产律师事务所任兼职律师；2001 年退休后在广州至信律师事务所任专职律师；2002 年至今在广东纵横天正律师事务所任律师、合伙人、副主任。曾任广州仲裁委员会仲裁员；广州市政协第九届、第十届特约委员，第十一届法制顾问。

1985 年、2001 年先后两次获全国司法系统先进工作者称号，受司法部表彰、奖励，终身享受劳模津贴。

1989 年在新加坡 ALLIAN & GLADHILL 律师事务所进修；曾应邀到加拿大等地讲授投资法等中国法律；应香港消费者委员会邀请到香港讲授中国房地产有关法律；应香港航运协会邀请到香港讲授海事海商法；先后到日本、新加坡、加拿大、美国等多个国家及香港地区与律师、公证同行交流业务和进行业务研讨。

前 言

改革开放前，很多人自己没有房产，都是租住单位的房屋或者是国家的“公房”，是真正的“无产阶级”。改革开放后，特别是经过房改，不少人都有了自己的私有房产。随着改革开放的深入，人们的经济条件不断改善，除了拥有一套房改房之外，有些人购买了第二、第三套商品房，甚至有了别墅。

当然，除了房产之外，部分人还有其他财产，例如汽车、存款、证券、股票等，或者投资办公司，成为股东。但对一般人来讲，房产是比较大宗的财产，而且很多人都已经拥有。现在房价飞涨，一套一百多平方米的住房，在城市中心，价值早就超过百万元了。以前常常称有钱人为百万富翁，现在拥有价值百万元的房产根本算不上什么富翁，应该说，拥有上亿财产的人才称得上富翁。

但不管你的财产是几十万元还是几百万元或者几

千万元，你总是“有产阶级”了。在有生之年如何管好你的房产，百年之后又如何处理这些房产，成了每个拥有房屋的人都必须面对的问题。

退休后，不知不觉间我已当了十年多的专职律师。自己亲自经办的案件，少说也有几百件。接受法律咨询，估计也有好几千宗。而其中碰到最多的，则是与财产有关的法律问题，特别是房产问题。我觉得，随着年龄的增长，老年人如何处理好自己的房产，已经越来越迫切。因此，我想凭借我当了十多年专职律师的实践经验，和朋友们谈谈如何管好自己房产的有关法律问题，希望对老年朋友们有所帮助。

目 录

家庭房产法律问题 50 讲

目 录

- 第 1 讲 你是否已持有房产证 / 1
- 第 2 讲 没有按时拿到房产证怎么办 / 3
- 第 3 讲 房产证上应该写自己的名字 / 5
- 第 4 讲 房产证是否可以只写夫妻其中一方的名字 / 11
- 第 5 讲 夫妻共有比较保险 / 13
- 第 6 讲 房屋最好不要与子女或孙子女共有 / 16
- 第 7 讲 房屋最好也不要与他人共有 / 17
- 第 8 讲 自己的房产不要写他人的名字 / 21
- 第 9 讲 百年终老之后房子留给谁 / 23
- 第 10 讲 夫妻同时死亡房产如何继承 / 27
- 第 11 讲 子女有同等的继承权 / 30
- 第 12 讲 非婚生子女、养子女和继子女也有继承权 / 32

- 第 13 讲 哪些人不能继承遗产 / 35
- 第 14 讲 孙子女可以代位继承 / 37
- 第 15 讲 儿媳、女婿什么情况下有继承权 / 39
- 第 16 讲 房屋以外的遗产如何继承 / 41
- 第 17 讲 继承从被继承人死亡时开始 / 45
- 第 18 讲 产权人失踪怎么办 / 48
- 第 19 讲 办继承要到公证处 / 50
- 第 20 讲 如何提交被继承人的死亡证明 / 53
- 第 21 讲 被继承人在境外死亡如何提交死亡证 / 55
- 第 22 讲 办继承公证要提交有效的产权证 / 57
- 第 23 讲 办继承公证要提交关系证明 / 59
- 第 24 讲 有些情况继承无法办理 / 63
- 第 25 讲 继承人可以放弃继承 / 65
- 第 26 讲 有些情况可以保留继承份额 / 67
- 第 27 讲 继承事宜无法协商一致可以诉诸法院 / 70
- 第 28 讲 老人健在时最好先立遗嘱 / 73
- 第 29 讲 自书遗嘱有很多弊病 / 75
- 第 30 讲 代书、录音、口头遗嘱不一定靠得住 / 79
- 第 31 讲 立遗嘱时要给某些继承人保留遗产份
额 / 81

目 录

家庭房产法律问题 50 讲

- 第 32 讲 最好到公证处立遗嘱 / 84
- 第 33 讲 自书遗嘱不能变更公证遗嘱 / 86
- 第 34 讲 到公证处立遗嘱要准备什么资料 / 88
- 第 35 讲 可以立遗嘱把遗产留给其他人 / 91
- 第 36 讲 夫妻之间如何立遗嘱处理遗产 / 92
- 第 37 讲 互立遗嘱后一方死亡, 另一方再婚怎么办 / 96
- 第 38 讲 可以办理婚前财产协议公证 / 98
- 第 39 讲 老年人的离婚问题 / 100
- 第 40 讲 关于夫妻共有财产 / 103
- 第 41 讲 什么是夫妻一方所有的财产 / 107
- 第 42 讲 怎样才能把财产只给子女一人所有 / 110
- 第 43 讲 夫妻财产约定书最好办理公证 / 112
- 第 44 讲 夫妻单方不能随意处理共有财产 / 115
- 第 45 讲 离婚时共有财产一般按均等分割 / 117
- 第 46 讲 房屋没有产权证或还在按揭, 离婚时怎么办 / 119
- 第 47 讲 离婚时特殊情况一方要求补偿 / 122
- 第 48 讲 房屋赠与必须办理公证 / 124

第 49 讲 房屋赠与要缴税吗 / 126

第 50 讲 房屋赠与不可以随意反悔 / 128

附 录

(一) 中华人民共和国婚姻法 (2001 年修正) / 130

(二) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (一) / 143

(三) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (二) / 153

(四) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释 (三) / 162

(五) 中华人民共和国继承法 / 168

(六) 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国继承法》若干问题的解释 / 178

(七) 遗嘱公证细则 / 191

(八) 办理夫妻财产约定协议公证的指导意见 / 201

结束语 / 206

第1讲

你是否已持有房产证

谈到如何管好房产，我们首先要问，你是否已持有房产证。

这问题重要吗？我说，十分重要，因为《中华人民共和国物权法》第十七条规定，“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。”也就是说，你持有写着你的名字的房产证，才证明该房屋的产权是属于你的，你才拥有该房屋的占有权、管理权、享用权、排他权、处置权（包括出售、出租、抵押、赠与、被继承）。不要以为只要与开发商签订了购房合同，就万事大吉，就以为房屋已属于自己所有。

有人曾向我咨询：他的房屋1996年被拆迁，由于补偿给他的房屋少了4平方米，双方因为这4平方米

的补偿款达不成协议，一直拖到现在仍没有拿到房产证。我建议，就算少要点补偿款，也赶快签订补偿协议，让开发商帮助办好房产证。他说：“反正我已住进去了，房子已是我的啦，着急什么？开发商不同意我提出的补偿价格，我就不签订补偿协议。”我把没有房产证可能带来的种种问题都告诉他了，他仍然坚持己见。

拿不到房产证的原因是多种多样的，有因开发商未向政府交齐有关税费而迟迟无法办理房产证的，也有因为购房者与开发商发生纠纷或房屋被查封等各种原因而耽误了办证的。不管是什么原因，只要你没拿到房产证，就算你已收了楼，住了进去，甚至户口也迁了进去，房屋也不能说是属于你的。

《城市房地产管理法》第三十八条规定：“下列房地产，不得转让：……（六）未依法登记领取权属证书的；”因此，你的房屋没有房产证，就不能出租、抵押、转让、赠与、出售、继承。房屋被拆迁时，也需要出示房产证，才能签订拆迁协议和补偿协议，才能获得相应补偿。

因此，如果你的房屋现在还没有产权证，就赶快行动，针对没有取得房产证的原因，设法予以解决，尽快拿到房产证，千万不要掉以轻心，不当一回事。

第 2 讲

没有按时拿到房产证怎么办

没有按时拿到房产证的情况多种多样，但最多的情况是购买了商品房后，没有在合同约定的时间内取得房产证。

我有一个当事人，他 2005 年购买了某小区的一套商品房，但一直都没有拿到房产证。多次向房地产开发公司追问，他们都以各种理由推托，问我怎样办。

我让他把购房合同给我看。他提供的《商品房预售合同》是 2005 年 8 月 28 日签订的，约定房地产开

发公司于 2005 年 12 月 31 日交房，并于交房后 365 日内为他办理商品房的产权证。

据他介绍，2005 年 12 月 30 日，房地产开发公司通知他验收房屋并办理入住手续。他入住后一直催促房地产开发公司尽快办理房屋产权证，但开发公司却以各种理由推诿。到了 2007 年年初，已过了合同约定的办理产权证的期限，开发公司仍未能办理房产证。期间又多次催促，至他来找我那天（2008 年 10 月 12 日）仍无下文。

我帮他向开发公司发了一封律师函，指明开发公司超期未办理房产证，已属违约。要求开发公司立即办理房产证，并承担逾期未办理房产证的违约责任，按照合同的约定予以赔偿。

律师函发出后，开发公司在律师函规定的时间内没有答复。于是，我便接受他的委托，向法院起诉。经过一审、二审，最终法院判决开发公司必须在判决生效之日起 10 日内为我的当事人办理房产证，并承担逾期办理房产证的违约责任。违约金按合同约定的方法计算，自 2007 年 1 月 1 日起至房产证实际办理之日

止。他的官司打赢后，其他未领到房产证的业主便纷纷与开发商交涉。鉴于已输了官司，开发商便千方百计解决了原来不能按时办理房产证的问题，为全部业主办妥了房产证。

第3讲

房产证上应该写自己的名字

管好你的房产，第二个要解决的问题，是房产证写谁的名字。有些人认为，房产证的名字，写谁都无所谓。自己的名字、配偶的名字，甚至子女的名字、孙子女的名字或其他人的名字都行，反正房子是自己出钱买的，就是自己的。

其实不然。按照法律规定，房产证写谁的名字，房屋就属谁所有。如果房产证上不是写你的名字，该

房屋就不是你的。如果房产证上写了子女的名字，房屋就是子女的，写孙子女的名字，就是孙子女的，写其他人的名字，就是其他人的。你虽然出钱购买，住在里面，但你无权对房屋进行处分，即你不可以出售、赠与、抵押、出租、转让你的房屋。房屋被拆迁时，拆迁方也不会找你协商。也就是说，只有房产证是写你的名字，你才有权处分你的房屋，才有权享受房屋的收益。如果哪一天子女或孙子女不孝顺了，要把你赶出来，你也没有办法，因为房子并不属于你。

有个老同学曾问我：“我都七十岁啦，进入古稀之年了，房子以后反正都归子女，不如现在就把房产证的名字转为儿子的名字，由他们管理房屋，免得自己麻烦。”我对他说，你的想法虽好，但可能会出现诸多问题。

首先，你能确保你的子女愿意照顾你一辈子吗？他很有信心地说：没问题，我的子女非常听话，非常孝顺，不会也不敢不照顾我的。我说，相信你的子女很听话，很孝顺。但他们总要结婚吧？结了婚，就有了另一半。你能保证你的儿媳妇、女婿都很听话、很